

Ortsgemeinde Obersimten

Bebauungsplan „Kirchstraße II“

Begründung

Stand: 24.02.2023

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II	VERFAHREN	4
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	4
2	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	4
3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 4	
4	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	4
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	5
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
2	Standortalternativen	6
3	Städtebauliches Konzept	7
4	Plangebiet	8
4.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	8
4.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
5	Planerische Vorgaben	9
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	9
5.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	12
6	Planinhalte	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise ..	15
6.4	Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ..	15
6.5	Öffentliche Grünflächen	15
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Zuordnung der Ausgleichsflächen	16
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	17
6.9	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
6.10	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	18

6.11	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	18
6.12	Sonstige Planzeichen: Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	18
6.13	Auflösend bedingte Festsetzung (20-kV-Mittelspannungsleitung)	18
6.14	Örtliche Bauvorschriften	18
6.15	Hinweise	19
7	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	20
7.1	Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange / Biotoptypenkartierung / Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung gem. § 44 BNatSchG	20
7.2	Belange der technischen Infrastruktur / Entwässerung	22
IV	ANLAGEN	24

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.03.2021 (GVBl. S. 543).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obersimten hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße II“ gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ beschlossen und beabsichtigt dadurch Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Siedlungskörper zu realisieren. Dieser Beschluss wurde am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB durchgeführt, dementsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Unabhängig davon werden die einschlägigen Umweltbelange bearbeitet.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans „Kirchstraße II“ mit Begründung wurde im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum XX.XX.XXXX aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom XX.XX.XXXX gewürdigt.

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obersimten hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX den Bebauungsplan „Kirchstraße II“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Aufgrund bestehender Nachfrage beabsichtigt die Ortsgemeinde Obersimten neue Wohnbauflächen auszuweisen und zu sichern, da gegenwärtig keine verfügbaren Grundstücke im gemeindlichen Besitz zur Verfügung stehen. Um nachhaltig und dauerhaft ein entsprechendes Wohnangebot schaffen zu können, soll die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen dahingehend erfolgen, dass diese auf nachfolgenden Kriterien beruht:

- es erfolgt eine bedarfsgerechte Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers,
- die Ausweisung von Wohnbauflächen soll entsprechend der tatsächlichen Nachfrage (angebotsorientiert) erfolgen,
- das Plangebiet soll so erschlossen werden, dass mit Blick auf die Zukunft bei anhaltender Nachfrage potentielle Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind,
- die Ausweisung der Wohnbauflächen soll planungsrechtlich nachhaltig über entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Um den Bedarf an dementsprechenden Wohnbauflächen decken zu können, ist die Entwicklung eines Wohnbaugebietes erforderlich (nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind). Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Darüber hinaus sind folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. BauGB gegeben:

Der Bebauungsplan

- dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen,
- grenzt unmittelbar an den bebauten Ort an,
- wird gemäß der zeitlichen Vorgaben eingeleitet und zur Satzung beschlossen,
- rundet den bestehenden Siedlungskörper ab,
- bewirkt nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden nachfolgend aufgeführte Ziele verfolgt:

- bedarfsgerechte Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers
- bauplanungsrechtliche Voraussetzungen / Zulässigkeiten zur wohnbaulichen Erweiterung der Ortsgemeinde sollen geschaffen werden
- Deckung der Nachfrage nach dementsprechenden Wohnbauflächen / Neuansiedlungen sollen somit ermöglicht werden
- durch die Planung soll die bestehende nordöstliche Ortsrandbebauung orts- und landschaftsgerecht weitergeführt werden, sodass der Übergang von der bebauten Ortslage zur unbebauten Landschaft klar definiert wird
- die wohnbauliche Erweiterung soll dem Ortscharakter sowie dem Charakter der umgebenden Bebauung entsprechen

2 Standortalternativen

Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel handelt, ein auf Nachfrage beruhendes Wohnbauflächenpotenzial zu entwickeln, welches sich gem. § 13b BauGB in den Siedlungskörper einfügt und bestehende Baustrukturen arrondiert, bietet sich die nordöstlich gewählte Lage des Plangebietes an. An dieser Stelle kann der bestehende Siedlungskörper umweltverträglich abgerundet und der Wohnbedarf gedeckt werden. Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Städtebauliche Machbarkeitsstudie durchgeführt, die zum Ziel hatte, vorhandene Flächenpotenziale / örtliche Standorte vor dem Hintergrund einer möglichen Bebauung / Erweiterung zu bewerten. Im Ergebnis wurde auf Basis einer durchgeführten Restriktionsanalyse der Standort „Kirchstraße II“, der für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen wird, als bestmöglich geeignet bewertet. Dementsprechend entfallen weitere Standortalternativen, die Planung ist somit lagemäßig bestimmt.

3 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept greift den bestehenden nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde auf und rundet diesen entsprechend in Fortführung der bestehenden Erschließungswege über die vorhandene Kirchstraße und den nördlich dazugehörigen Feldweg ab. Somit erfolgt eine Fortführung der vorhandenen baulichen Strukturen sowie eine behutsame und flächenoptimierte Schaffung neuer Wohnbauflächen. Der konzipierte Bebauungsvorschlag dient als Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das beschriebene städtebauliche Konzept ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.¹

Entwurf und Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplanverfahren Kirchstraße II



Bilanzierung:

Geltungsbereich: 1,67 ha

Grundstücksflächen: 1,34 ha

Erschließungsflächen: 0,17 ha

Grünstreifen/ Eingrünung: 0,16 ha

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Obersimten

Projekt:

Entwurf und Abgrenzung Geltungsbereich
Bebauungsplanverfahren Kirchstraße II

Name	Datum	Maßstab	1: 1.000	Plan-Nr.:
Bearbeitet	ch/ sto	28.02.22	Blattgröße	420/297
Gezeichnet	st	28.02.22	Projekt-Nr.	PK21-018
Geprüft				VE

FIRU	Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern	Berliner Straße 10 13187 Berlin
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik mbH	Tel: +49 631 36245-0 Fax: +49 631 36245-99 firu.kl@firu-mbh.de	Tel: +49 30 288775-0 Fax: +49 30 288775-29 firu-berlin@firu-mbh.de

Städtebauliches Konzept „Erweiterung Kirchstraße II“

© FIRUmB, 2022.

¹ Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes wurden vereinzelt Konkretisierungen und Vertiefungen vorgenommen. Am grundlegenden städtebaulichen „Grundgerüst“ – Aufteilung, Erschließung etc. – erfolgten keine Änderungen. Ggf. weichen entsprechende Grundstücksgrößen gegenüber der hier getroffenen Angaben ab.

4 Plangebiet

4.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage an. Das Plangebiet dient der Erweiterung der bestehenden Baustrukturen der Kirchstraße und führt dort ansetzend den Ortsrand Richtung Osten weiter. Weiter östlich grenzt ein bestehender Feldweg sowie ein raumordnerisch festgesetztes Vorranggebiet für Landwirtschaft an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl-Nrn. 74/2, 76/8, 77/2, 80/8, 80/10, 81/3, 82/5, 83/2, 84/5, 581/2 und 86/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl-Nrn. 72/1, 87/5, 580/5, 675/1, 742, 743 und 744/3 der Gemarkung Obersimten.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Kirchstraße II“

© FIRUmB, 2021.

4.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Acker-, Frei- und Grünflächen geprägt. Nördlich gelegen quert ein vorhandener landwirtschaftlicher Feldweg das Plangebiet. Die Freiraumstrukturen grenzen sowohl östlich wie auch nördlich und südlich an das Plangebiet an, weitergehend grenzt östlich des Nord-Süd verlaufenden landwirtschaftlichen Feldweges ein Vorranggebiet für Landwirtschaft an. Im Westen besteht der Anschluss an die vorhandenen Bebauungsstrukturen der Kirchstraße.

5 Planerische Vorgaben

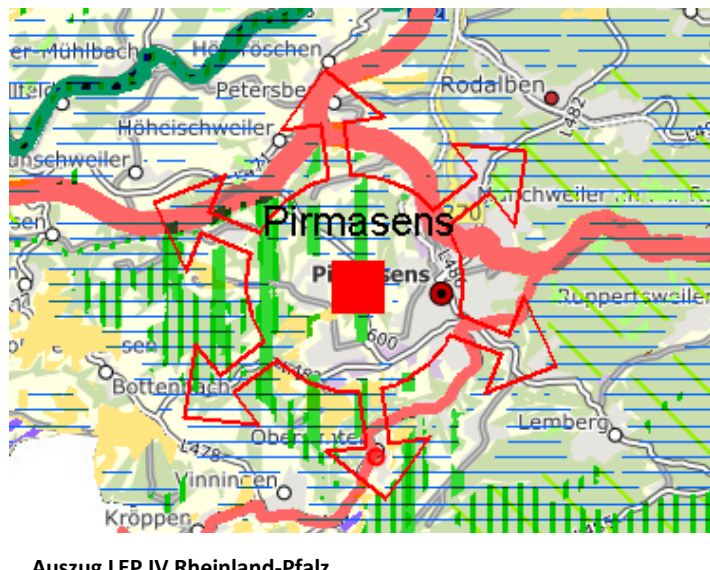
5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz ROP IV (3. Teilfortschreibung 2018).

Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet und die Ortsgemeinde Obersimten:

Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung liegt das Areal allgemein im ländlichen Bereich und räumlich unmittelbar im Umfeld des Verdichtungsraums der kreisfreien Stadt Pirmasens. Zudem ist das nähere Umfeld der kreisfreien Stadt Pirmasens gem. LEP IV Rheinland-Pfalz als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt klassifiziert. Unter dem Leitbild „Entwicklung“ trifft der LEP IV die Aussage, dass sich das Plangebiet im Entwicklungsbereich Kaiserslautern/Westpfalz mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen befindet. Zudem wird die Ortsgemeinde



Auszug LEP IV Rheinland-Pfalz

Quelle: [https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/frames/index.php?LAYER\[visible\]=1&LAYER\[querylayer\]=1&WMC=5916](https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/frames/index.php?LAYER[visible]=1&LAYER[querylayer]=1&WMC=5916)

Obersimten und dementsprechend das betroffene Plangebiet als Raum mit einer „niedrigen Zentren-erreichbarkeit und -auswahl“ deklariert (max. 3 Zentren in < 30 PKW-Minuten).

Unter dem Leitbild „Freiraumschutz“ lässt sich ableiten, dass das Plangebiet an einen landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz angrenzt, jedoch nicht exakt diesem zugeordnet ist. Vom Landschaftstyp her ist ein Übergehen der Grenzen der waldbetonten Mosaiklandschaft sowie der Waldlandschaft zu definieren. Weiterhin wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Sicherung des Grundwasser liegt.

Die Zuordnung von Waldflächen mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten erfolgt dargestellt unter dem Leitbild „Forstwirtschaft“. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus. Die überregionale Anbindung der Ortsgemeinde ist ebenfalls verkehrlich gegeben und gesichert.

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung 2018

Das Plangebiet befindet sich gem. ROP IV Westpfalz innerhalb der Kennzeichnung „Sonstiger Freiflächen“. Die Darstellung ist dementsprechend nicht als Grundsatz der Raumordnung definiert, wodurch die Planung keine übergeordneten Zielvorstellungen o.ä. tangiert. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist somit gegeben.

Gemäß Eintragung in den Regionalen Raumordnungsplan wird der Ortsgemeinde bzgl. der Schwellenwertparameter (Bruttobaulandfläche in ha) ein Bedarfswert von 0,9 ha zugeschlüsselt. Abzüglich vorhandener Innenentwicklungspotentiale von 0,1 ha wird der zuvor genannte Bedarfswert dementsprechend auf 0,8 ha reduziert. Der Innenentwicklung ist hierbei Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Der Bedarfswert wird als Bruttobauland (somit inkl. der notwendigen Erschließungswege und -trassen) für einen Zeitraum von 10 Jahren auf



Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV),
3. Teilfortschreibung 2018

Quelle: <https://www.pg-westpfalz.de/media/rop-iv-gesamtkarte-tf3-2018>

Basis der voraussichtlichen Bevölkerung im Jahr 2020 ermittelt. Dem Bedarfswert werden die Baulandpotenziale der landesweit einheitlichen Erhebung aus Raum+ Rheinland-Pfalz 2010 gegenübergestellt. Die Schwellenwerte bilden einen wichtigen Rahmen für die Inanspruchnahme von vorhandenen Freiflächen. Mit den Schwellenwerten gibt der ROP der Bauleitplanung einen quantitativen Rahmen für die Siedlungsentwicklung vor, um die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren. Vorgeschaltet ist dem jeweiligen Quantifizierungsansatz die Unterscheidung zwischen Gemeinden mit Eigenentwicklung und Gemeinden, die die Funktion Wohnen verstärkt entwickeln können. Da die Ortsgemeinde Obersimten zentralörtliche keine Funktion Wohnen aufweist, handelt es sich hierbei um eine reine Eigenentwicklung im Rahmen der vorgegebenen Schwellenwertparameter.

Im Rahmen der vorliegenden Gebietskulisse und der gewählten Größe von ca. 1,3 ha wird der oben beschriebene Schwellenwert um ca. 0,5 ha überschritten. Die Überschreitung wird durch nachfolgend aufgeführte Punkte begründet:

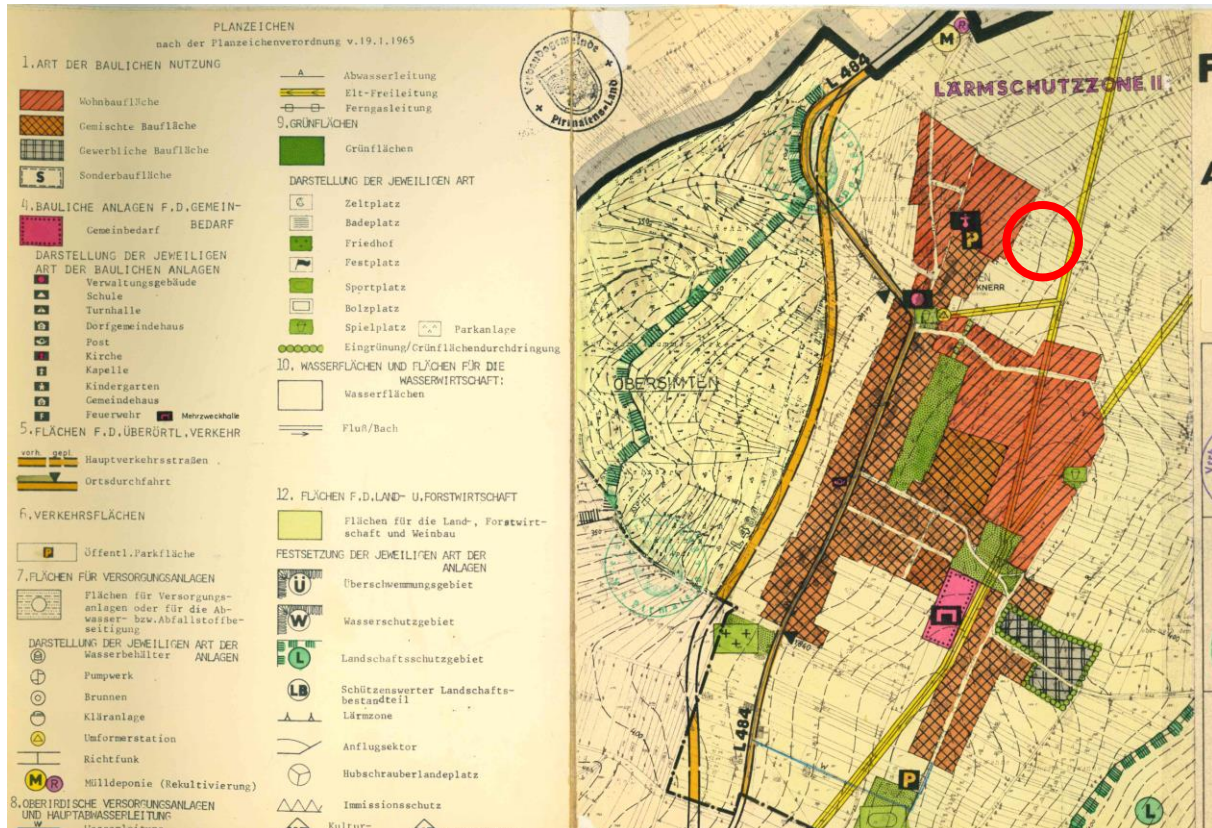
- Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur kreisfreien Stadt Pirmasens (Mittelzentrum) herrscht im räumlichen Umfeld eine bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ein- bis Zweifamilienhaussegment. Diese Nachfrage besteht ebenfalls in Obersimten und kann aktuell nicht gedeckt werden. Auch das Innenentwicklungspotential ist bis auf die ausgewiesene Flächengröße von 0,1 ha für eine entsprechende Schaffung von Wohnbauflächen / Nachverdichtung nicht ausreichend. Die Potentiale zur Innenentwicklung sind somit sehr eingeschränkt und allenfalls für ein einzelnes Bauvorhaben vorhanden. Vermehrte Anfragen von ortsansässigen EinwohnerInnen sowie aus dem räumlichen Umfeld verschärfen die Angebotssituation.

Es soll damit dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen und damit ein Beitrag zur Ansiedlung und Ansässigkeit der vorhandenen Bevölkerungsstruktur geleistet werden.

- Der Schwellenwert wird zudem aus städtebaulichen Gründen überschritten: Die gewählte Gebietsabgrenzung stellt aus städtebaulicher Sicht eine nachhaltige und sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen im Nordosten der Ortsgemeinde vor. Der „Lückenschluss“ zwischen bestehender Bebauung sowie dem östlich angrenzenden Vorranggebiet für Landwirtschaft (begrenzt durch vorhandenen Wirtschaftsweg) nutzt die faktisch vorhandenen Flächenpotentiale optimal aus. Zudem wurde die Ausweisung so gewählt, dass vorausschauend für künftige Bedarfe eine südliche Erweiterung übergangslos realisiert werden kann. Sowohl die verkehrliche als auch infrastrukturelle Planung und Betrachtung haben diesen Aspekt aufgegriffen und wurden bereits im Rahmen der konzeptionellen Ausarbeitung dementsprechend ausgelegt

5.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Obersimten stellt für das Plangebiet Fläche für die Land-, Forstwirtschaft und Weinbau dar, die von entsprechender Freileitung gekreuzt werden. (Plangebiet rot markiert). Die Teiländerung des FNP erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren. Erst mit entsprechender Teiländerung ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln und somit erst dann das entsprechende Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

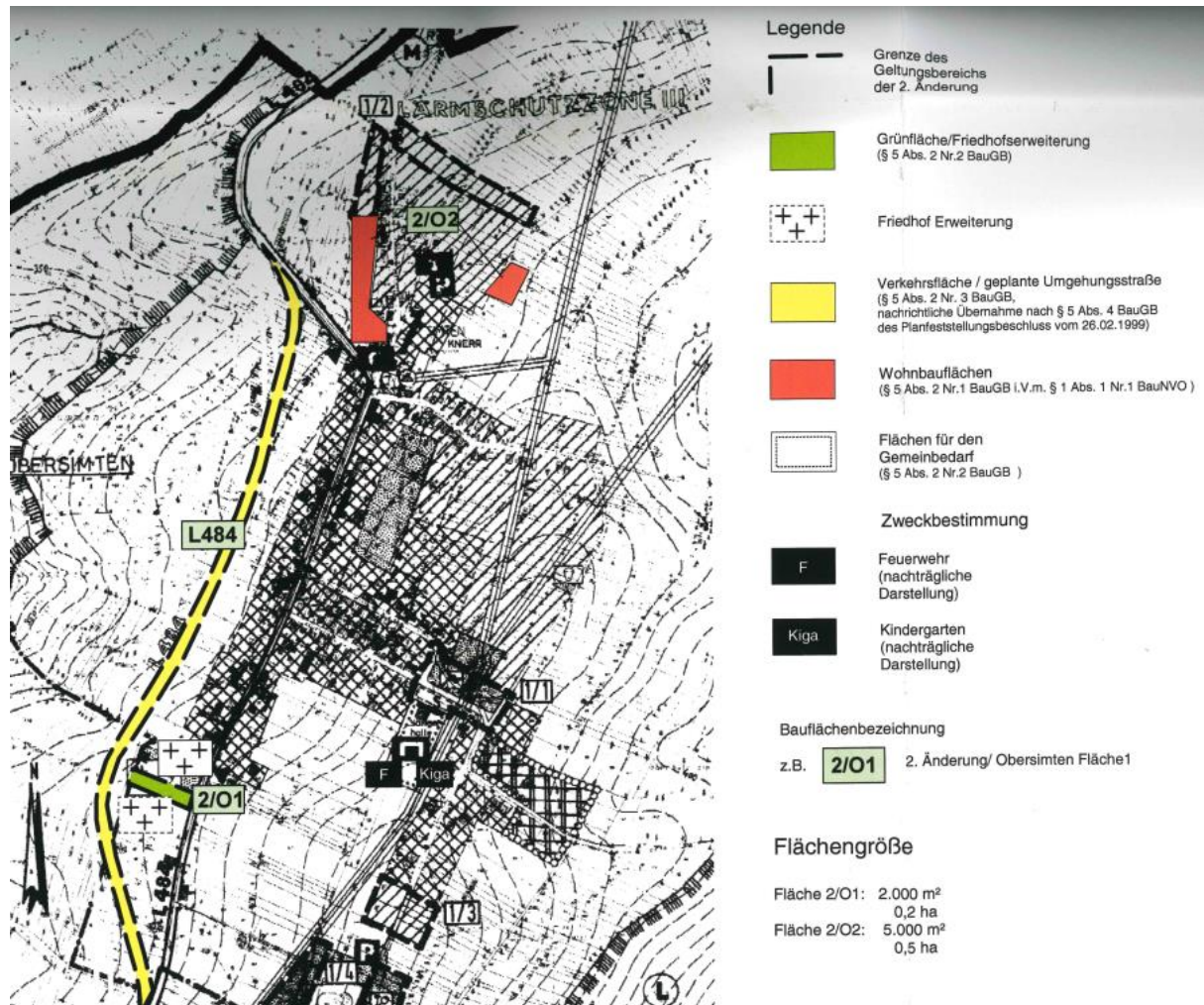


FNP Obersimten

Quelle: VG Pirmasens-Land

Die Umgebung des Plangebiets ist im Westen von Wohnbaufläche geprägt. Im Norden und Osten des Plangebiets grenzen Fläche für die Land-, Forstwirtschaft und Weinbau an. Des Weiteren ist zu beachten, dass der rechtskräftige Flächennutzungsplan geändert wurde und sich demnach sowohl im Westen als auch im Süden des Plangebiets Wohnbaufläche befindet.

Folgende Abbildung verdeutlicht die 2. Änderung des Flächennutzungsplans von Obersimten.



FNP Obersimten 2. Änderung

Quelle: VG Pirmasens-Land

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes – am Siedlungsrand sowie fortführend der bestehenden Baustrukturen der Kirchstraße – und der umliegenden Wohnbebauung mit gleicher Bautypologie entspricht dieses Baugebietsart und Klassifizierung nach BauNVO der geplanten wohnbaulichen Erweiterung sowie der städtebaulichen Eigenart des Standorts sowie des umliegenden Umfelds. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Durch die Bebauungsplanung sollen aufgrund bestehender Nachfragen Wohnbauflächen in unmittelbarer Umgebung zu bereits bestehenden Wohnbaustrukturen verwirklicht werden. Durch den Ausschluss der im Rahmen der Textfestsetzungen aufgeführten Nutzungen soll einem möglichen Qualitätsverlust entgegengewirkt werden, welcher den Wohnwert und die Wohnqualität mindern könnte. Darüber hinaus sollen negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild unterbunden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den künftigen Erfordernissen der zu realisierenden Baustrukturen festgesetzt. Neben der Höhe der baulichen Anlagen werden die Grundflächenzahl (GRZ) sowie dementsprechend die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird gem. BauNVO auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter bebaubarer Grundstücksfläche gemessen am Gesamtgrundstück zulässig ist. Durch die festgesetzte GRZ ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden sowie eine angemessene Begrünungsmöglichkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisierbar ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ergänzend durch die Planeinschriebe als maximale Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen (THmax / GHmax) festgesetzt. Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Mit der Festsetzung von Maximalwerten für Trauf- und oder Gebäudehöhen soll somit eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung über das gesamte Plangebiet – sowie zu den benachbarten Baustrukturen der Kirchstraße – gesichert werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung bestmöglich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt. Der untere Bezugspunkt wird gemessen von Oberkante der Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche und zwar an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist jeweils als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsfläche zugrunde zu legen. Die Höhe darf ausnahmsweise um bis zu 1,50m überschritten werden, sofern dies für nutzungsbedingte Anlagen (bspw. Photovoltaik) erforderlich ist.

Die bestehende Mittelspannungsleitung soll im Rahmen der Gebietserschließung rückgebaut werden, um die dementsprechende Einschränkung der Bebaubarkeit aufzuheben. Bis der Rückbau erfolgt, wird die Freileitung dementsprechend zunächst in Rücksprache mit dem Träger planungsrechtlich gesichert.

Die bis zum Rückbau bestehende Restriktion umfasst die Unzulässigkeit von Gebäudeerrichtungen sowie Anpflanzungen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie definieren die Flächen, auf denen das Grundstück (unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) baulich ausgenutzt werden darf.

Im gesamten Plangebiet wird in Anlehnung an die umgebenden Bebauungsstrukturen eine offene Bauweise durch Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen analog zum bestehenden Bebauungsplan Kirchstraße I die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um maximal 1,50m überschreiten. Die entsprechenden nachbarschaftsrechtlichen Regelungen des Landes Rheinland-Pfalz sind weitergehend zu beachten.

Darüber hinaus wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Dies dient zugleich einer „Fortführung“ des umgebenden Bebauungscharakters.

6.4 Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies dient der analogen Fortführung der bestehenden Erschließungsstraße Kirchstraße, die ebenfalls dementsprechend bauplanungsrechtlich gesichert und dienlich ausgebaut ist. Der bestehende nördliche Wirtschaftsweg wird dementsprechend ausgebaut und auf eine Fahrbahnbreite von 5,50m erweitert. Die Verteilung der Stellplätze auf den Baugrundstücken bedarf keiner bauplanungsrechtlichen Regelung.

Die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen ist gemäß Textfestsetzung auf den Grundstücken dementsprechend zulässig. Dabei dürfen Garagen und Stellplätze jedoch grundsätzlich die hintere Baugrenze zur Sicherung zusammenhängender Gartenbereiche nicht überschreiten. Um zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf den Grundstücken generieren zu können, sind Garagen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00m zurückzutreten.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser etc.) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine gewisse bauliche Flexibilität gewährleisten zu können. Die zum Hauptgebäude untergeordnete Größe entsprechender baulicher Anlagen entfaltet keine negativen Beeinträchtigungen für das Ortsbild. Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

6.5 Öffentliche Grünflächen

Zur Aufwertung des räumlichen Umfelds sowie zur Attraktivierung der Wohn- und Umgebungsverhältnisse werden entsprechend öffentliche Grünflächen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes festgesetzt.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen zu einer gesamthaften natürlichen Aufwertung des künftigen Wohngebietes beitragen. Die Umsetzung von Durch- und Eingrünungen stellen einen nachhaltigen Beitrag zur Gebietsentwicklung dar und tragen zu dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse bei. Hierbei werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung und Eingliederung in die Landschaft
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Parzellen
- Förderung des Wohnumfeldes
- Erhöhung der Artenvielfalt und Lebensraumausstattung.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine Magerwiese (rd. 790 m²), die nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG bzw. § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft ist, beansprucht.

Der Ausgleich der beanspruchten, gesetzlich geschützten Wiesenfläche ist grundsätzlich durch die Etablierung von artenreichen und mageren Wiesenflächen innerhalb der Gemarkung Obersimten umzusetzen. Entsprechende Flächen sind hierfür gem. Festsetzung vorgesehen. Die erforderlichen und zugeordneten Maßnahmen werden entsprechend der Flächenbilanzierung in nachfolgendem Verhältnis zugeordnet:

- 80,24 % (1,34 ha) Grundstücksflächen
- 10,18 % (0,17 ha) Erschließungsflächen
- 9,58 % (0,16 ha) Begrünung.



Lage der ausgesuchten Ausgleichsfläche (rot umrandet)

Quelle: LF Plan, 2022.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung wird unter Ziffer 7 angeführt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Sinne einer angemessenen Grünordnung und der Anpflanzung von Sträuchern und Hecken wurden zur wirkungsvollen Unterstützung der planerischen Gesamtkonzeption entsprechend geeignete Festsetzungen getroffen. Zugleich dienen die Festsetzungen einer angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen, um ergänzend positive Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild zu entfalten.

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese dienen der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation.

Die festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen der Rückhaltung von den befestigten Grundstücksflächen, den Dachflächen und den Verkehrsflächen

abfließenden, unverschmutzten Niederschlagswasser. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist den in der Planzeichnung festgesetzten Regenrückhalteinrichtungen zuzuführen, sodass der Abfluss des Niederschlagswassers auch bei Starkregenereignissen verzögert, so dass Abflussspitzen gemildert werden.

6.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche mit jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Leitungsrecht nur für bestehende Mittelspannungsleitung) belastet. Im Bereich der Mittelspannungsleitung sind zur Vorbeugung von leitungsgefährdenden Maßnahmen hochbauliche Anlagen, das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen nur unter Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig. Die Mittelspannungsleitung soll im Zuge der Erschließung rückgebaut und verlegt werden.

6.10 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Nutzungen von regenerativen Energien ist ausdrücklich erwünscht und wird empfohlen als nachhaltiger Beitrag zu Klima- und Umweltschutz. Die Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen soll bestmöglich flächendeckend auf den Dächern der geplanten Neubauten installiert werden und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten.

6.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die im Rahmen der Erschließungsarbeiten ggf. notwendigen Erdarbeiten sowie der dazu gehörigen Böschungen sind notwendig zur Herstellung des Straßenkörpers und dementsprechend auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu dulden.

6.12 Sonstige Planzeichen: Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Zugunsten der bestehenden Freileitung und zur Sicherung der jeweiligen Maststandorte wird eine dementsprechende freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt. In diesen Freihaltebereichen sind bis zum geplanten Rückbau der Freileitung alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

6.13 Auflösend bedingte Festsetzung (20-kV-Mittelspannungsleitung)

Für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Hauptversorgungsleitung (20-kV-Mittelspannungsleitung) ist ein Rückbau vorgesehen. Bis zum Zeitpunkt des rechtlich gesicherten Rückbaus wird die Mittelspannungsleitung in ihrem jetzigen Bestand planungsrechtlich zugunsten des Trägers gesichert.

6.14 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des Ortscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und privaten Freiflächen getroffen. Damit soll eine Einfügung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, sowohl aus städtebaulicher als auch ökologischer Sicht, gewährleistet werden. Dementsprechend werden Festsetzungen zur ortsgerechten Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, die sich auf die zu realisierenden Dachformen und -aufbauten beschränken. Damit soll ein harmonisches und in sich

geschlossenes Ortsbild erzielt werden. Diese Bauelemente bestimmen den Baucharakter und das Erscheinungsbild in besonderem Maße.

6.15 Hinweise

Die Hinweise werden sachgerecht und auf den Bebauungsplan bezogen in die Textfestsetzungen übernommen.

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

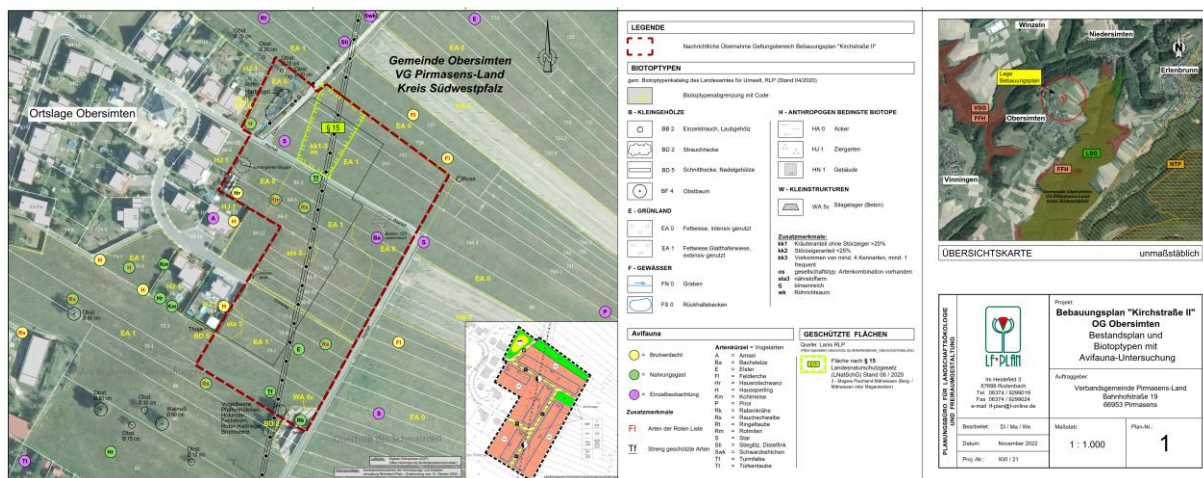
7.1 Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange / Biotoptypenkartierung / Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung gem. § 44 BNatSchG

Biotoptypkartierung

Die planungsrechtliche Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes bedingt die Überbauung von Grünland und verschiebt den nordöstlichen Ortsrand auf das umliegende Offenland.

Bei der Erfassung von Biotoptypen wurde eine Wiesenfläche als ein nach § 15 LNatSchG geschütztes Biotop identifiziert (Magere Flachland-Mähwiese), die durch die vorliegende Planung überbaut und somit entfällt bzw. beeinträchtigt wird. Trotz beschleunigtem Verfahren nach § 13 BauGB ist hierfür nach § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme notwendig, die nur erteilt werden kann, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Hierzu wird als Kompensationsmaßnahme die Umwandlung und Etablierung einer 1.580m² großen Ackerfläche in eine artenreiche, extensiv genutzte und magere Fettwiese (Zielbiotop) auf den Parzellen Nr. 90, 91, 92 und 92/2 durch Neueinsaat und zukünftige extensive Pflege vorgeschlagen. Bei den gewählten Flächen besteht ein Aufwertungs- und Entwicklungspotential, sodass eine Kompensation der verloren gegangenen gesetzlich geschützten Wiesenflächen erfolgen wird.



Bestandsplan und Biotoptypen mit Avifauna-Untersuchung

Quelle: LF Plan, 2022.

Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung gem. § 44 BNatSchG

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen und Datenquellen, der getätigten Übersichtskartierungen, sowie aufgrund der vorliegenden Habitatqualität werden für das vorliegende Vorhaben die Tiergruppe der Vögel als von der Planung potentiell betroffen eingestuft.

Bei der Realisierung der Planung sind potenziell Verletzungen und Tötungen aufgrund der Rodung von Gehölzbeständen möglich, hierfür wird eine Terminierung der Rodung als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt. Störung von Individuen oder Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiergruppe Vögel sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da für ein Großteil der vorkommenden

Vogelarten das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat nutzen und zur Nahrungssuche in das Umland ausweichen können.

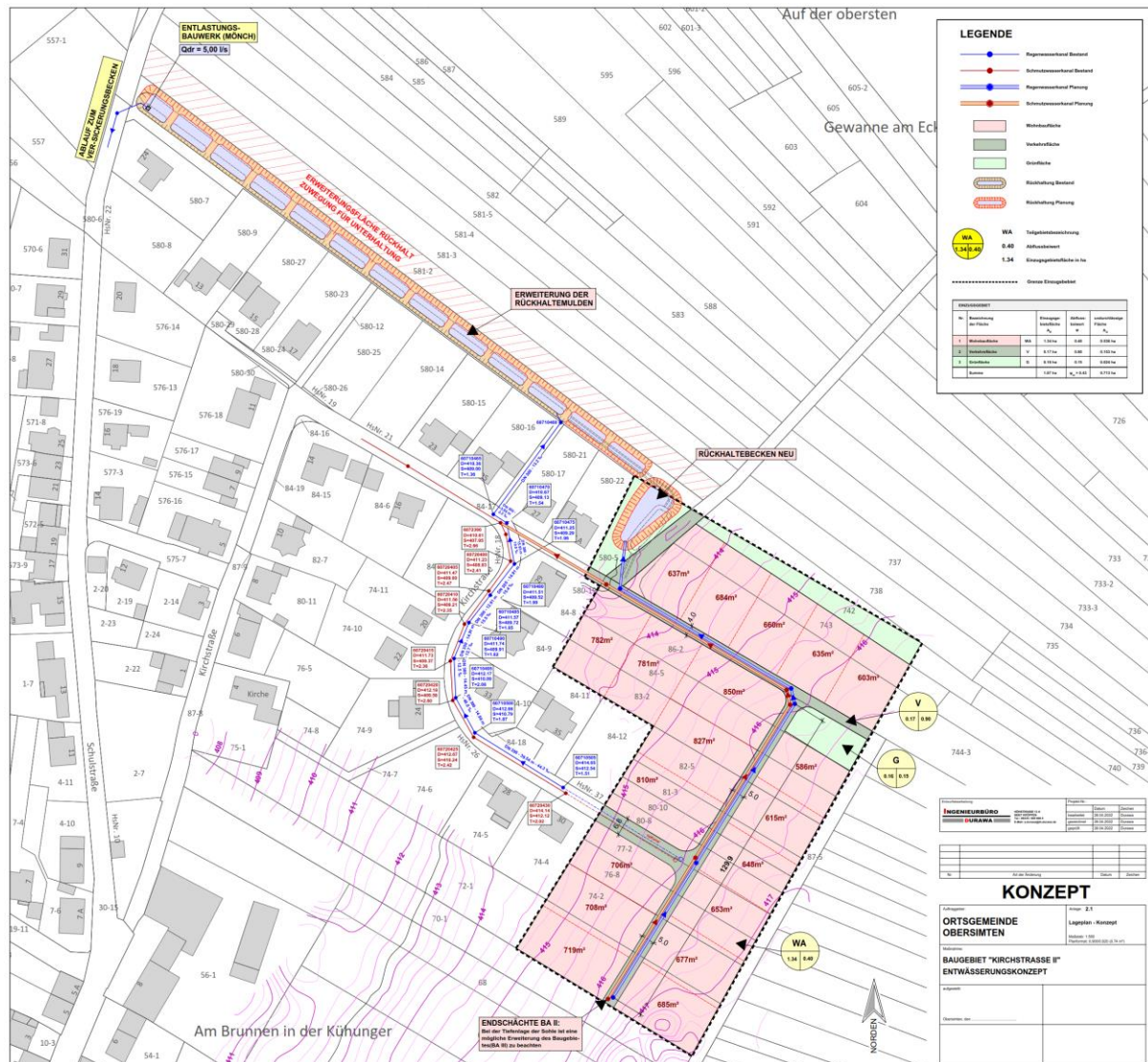
Hinsichtlich der Feldlerche ist ebenfalls aufzuführen, dass aufgrund von ausreichenden Ausweichhabitaten (Grünländereien) im nahen und weiten Umfeld von Obersimten ein Eintritt des Verbotstatbestandes der Schädigung von Lebensstätten, trotz Verkleinerung des Lebensraumes durch die Errichtung von Wohngebäuden, nicht eintreten wird.

Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten sind zeitlich begrenzt und überschreiten nicht die Schwelle der Erheblichkeit, sodass keine Vogelpopulationen gefährdet werden. Auch für die übrigen Artengruppen konnte eine Betroffenheit durch das Vorhaben im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Somit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

7.2 Belange der technischen Infrastruktur / Entwässerung

Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie, der bestehenden Entwässerungseinrichtungen, hier insbesondere aus dem bereits ausgeführten Bauabschnitt „Kirchstraße I“, sowie einer Umlegung gemäß dem Entwurf zum Bebauungsplan folgende Konzeption vor:



Entwässerungskonzept

Quelle: Ingenieurbüro Durawa, 2022.

Bestand: Der Ausgleich der Wasserführung des Baugebietes „Kirchstraße I“ erfolgt über Rückhalteanlagen (279m²) im Nordosten der umgelegten Grundstücksflächen. Ein bestehendes Entlastungsbauwerk (Mönch) drosselt den Abfluss auf 5 l/s. Dieser durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd genehmigte Abfluss soll auch nach der Erschließung des Bauabschnittes „Kirchstraße I“ unverändert bleiben.

Planung: Um die genannte Einleitmenge von 5 l/s beizubehalten ist für das Einzugsgebiet ein Rückhaltebecken sowie eine Erweiterung bzw. Vergrößerung der bestehenden Rückhalteanlagen erforderlich. Für ein 5jähriges Regenereignis beträgt das zusätzliche Rückhaltevolumen ca. 258m³. Unter

Berücksichtigung einer nochmaligen Erweiterung des Baugebietes in Richtung Hirtenstraße sowie einer erforderlichen Zuwegungsmöglichkeit zum Muldensystem für Kontrolle und Unterhaltung, ist die Flächenverfügbarkeit von Flurstück Nr. 581/2 vorausgesetzt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation. Die Rohrleitung DN 200 ist hierbei ausreichend bemessen. Die Entwässerung des Baugebietes „Kirchstraße I“ erfolgt im Trennsystem. Eine wirtschaftliche Versickerung ist im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Lehmböden nicht gegeben.

IV ANLAGEN

1. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung gem. § 44 BNatSchG; LF PLAN; November 2022.
2. Biotoptypenkartierung; LF PLAN; November 2022.
3. Entwässerungskonzeption; Ingenieurbüro Durawa; April 2022.